

KOOPOVEREENKOMST (BOUWTERREIN)

Perceel gelegen aan de Hofwegenstraat te Zoetermeer

Partijen:

GEMEENTE ZOETERMEER

en

[•]

Gemeente Zoetermeer

[•]

Zaaknummer: [•]

1

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Zoetermeer**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te (2711 EC) Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. J.C. van der Meer in zijn hoedanigheid van teammanager Grondzaken van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, daartoe aangewezen als gemachtigde ex artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet door de burgemeester van die gemeente blijkens het mandaatbesluit en ondermandaatbesluit d.d. 22 december 2022, hierna te noemen: de '**Gemeente**' of '**Verkoper**',

en

2. @@ en @@ beiden wonende [●] ([●]) aan de [●], hierna gezamenlijk te noemen "koper", hierna te noemen: de '**Koper**',

de Verkoper en Koper hierna afzonderlijk en gezamenlijk aangeduid als '**Partij**' en '**Partijen**'.

nemen het volgende in overweging:

- A. Koper heeft naar aanleiding van een publicatie van de uitgifte van kavels aan de Hofwegenstraat op de daarvoor bestemde website ingeschreven voor de loting en is door middel van deze loting geselecteerd als gegadigde voor de aankoop van een Perceel. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste van een openbare selectieprocedure als bedoeld in de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (vindplaats: ECLI:NL:HR:2021: 1778)
- B. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder (ver)koop van het Perceel tussen Verkoper en Koper kan plaatsvinden en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze overeenkomst (hierna: de '**Overeenkomst**') vast te leggen.

en komen het volgende overeen:

Artikel 1 Koop en verkoop grond

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt en in eigendom zal aanvaarden:
 - A. een perceel ter grootte van circa [●] m², gelegen aan de [straat] te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie [●], nummer [●], zoals aangeduid op de bij deze Overeenkomst behorende verkooptekening met bladnummer [●] d.d. [●] (**bijlage 1**), hierna te noemen Perceel A;

Gemeente Zoetermeer

[●]

Zaaknummer: [●]

2

- B. het [●]/ [●] ([●]) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het voornoemde bouwterrein alwaar de kavelnummers [●], [●], [●] en [●] zijn gesitueerd, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie [●] nummer [●], voor het geheel groot [●] m², welke perceel grond bestemd is tot mandelige zaak zoals schetsmatig is aangegeven op [●], hierna te noemen Perceel B, (hierna Perceel A en Perceel B] gezamenlijk te noemen: het 'Verkochte')
2. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de 'Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein', zoals opgenomen in **bijlage 2** (hierna: de 'AVV2021'). Bij tegenstrijdigheid tussen onderhavige Overeenkomst en de AVV2021 prevaleert onderhavige Overeenkomst.

Artikel 2 Betaling koopsom

1. De door Koper te betalen koopsom van het Verkochte bedraagt € [●] (zegge: [●]) inclusief BTW.
2. De kosten voor de overdracht – daaronder begrepen de notariële en kadastrale kosten – zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

1. Het Verkochte zal door Koper uitsluitend worden gebruikt voor de realisatie van één woning en bijbehorende parkeerplaatsen voor wat betreft Perceel A en voor wat betreft Perceel B gebruikt als mandelige weg ter ontsluiting van Perceel A. Koper is verplicht om het Verkochte als zodanig in stand te houden. Het risico dat dit of enig ander afwijkend gebruik niet mogelijk blijkt te zijn, is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
2. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, een andere bestemming aan het Verkochte te geven dan omschreven in lid 1 van dit artikel.

Artikel 4 Juridische levering

1. De notariële akte van levering te worden verleden uiterlijk binnen zeven weken na het verlenen van de omgevingsvergunning, tenzij er bezwaar op het verlenen van de omgevingsvergunning bij de Gemeente is binnengekomen. In dat geval dient de eigendomsoverdracht plaats te vinden binnen twee weken nadat de gemeente een besluit op dat bezwaar heeft genomen en er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Onder bruikbare omgevingsvergunning verstaan partijen een vergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening wel bezwaar is ingediend, maar binnen die termijn

geen verzoek om een voorlopige voorziening of tot schorsing aanhangig is gemaakt of een dergelijk verzoek is afgewezen.

2. Ingeval de Koper binnen één jaar na de datum van aanvraag van de omgevingsvergunning niet beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning, kan elk der Partijen deze koop ontbinden. Indien een Partij daartoe overgaat, geldt het volgende:
 - a. Indien levering alsdan reeds heeft plaats gevonden, is Koper gehouden de grond aan verkoper te leveren, terwijl Verkoper is gehouden tot afname van de grond alsmede tot terugbetaling van de koopsom zoals bedoeld in artikel 2 lid 1, met uitzondering van eventuele rente zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel. Het in artikel 3.3. AVV2021 bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
 - b. Indien de levering alsdan nog niet heeft plaats gevonden, wordt de door Koper betaalde waarborgsom door verkoper aan Koper gerestitueerd.
3. De keuze van de notaris ligt bij de Verkoper.
4. Ingeval het verlijden van de notariële akte niet plaatsvindt binnen de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn is Koper, vanaf de onder lid 1 bedoelde datum tot de datum van verlijden van de notariële akte, over de koopsom de wettelijke rente + 1% verschuldigd (op jaarbasis).

Artikel 5 Staat van levering en bijzondere voorwaarden met betrekking tot het Verkochte

1. Verkoper verplicht zich voor het door haar Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. De zorgplicht van Verkoper eindigt per tijdstip van feitelijke levering van het door haar Verkochte.
2. Omtrent de milieukundige toestand van het Verkochte heeft de Gemeente een bodemonderzoek zoals bedoeld in artikel 2.8 AVV2021 door [●] laten uitvoeren. De Koper verklaart kennis van dit rapport d.d. [●] met kenmerk [●] te hebben genomen.
3. In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.8 AVV2021 verklaart Koper dat hij ermee bekend is dat hergebruik van grond anders dan op het Verkochte niet onbepaald is en dat dit tot meerkosten voor Koper kan leiden.
4. De Gemeente zal het verkochte bouwrijp leveren in hoofdzaak bestaande uit: het verwijderen van eventuele bomen, struiken, obstakels en puin, zodanig dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Tevens zorgt de gemeente ervoor dat het Verkochte kan worden aangesloten op hoofdkabels en leidingen van nutsvoorzieningen en hoofdriool.
5. De Gemeente draagt zorg voor het uitzetten van het bouwwerk op het verkochte.
6. Koper dient zorg te dragen voor aansluiting van het verkochte op de kabels, leidingen en de riolering.
7. Het verkochte wordt opgeleverd op een hoogte van circa [●] NAP.

8. Indien in het bouwplan de aanleg van kelders of andersoortige ondergrondse volumes is opgenomen, dient koper rekening te houden met de in artikel 5 lid 3 genoemde meerkosten.
9. Eventuele grondkerende constructies op de grens van het verkochte en de bij de gemeente in eigendom verblijvende grond dienen door en voor rekening van koper te worden aangelegd, beheerd en onderhouden.
10. Voor de hiernavolgende kavelnummers geldt nog in het bijzonder dat:
 - a. Voor **kavel met nummer 1** verklaart Koper ermee bekend te zijn dat op kavel 1 een groenbestemming van circa 179 vierkante meter rust, waarmee volgens het bestemmingsplan [●] beperkingen met betrekking tot het gebruik of ontwerp van deze kavel rusten;
 - b. Voor de **kavels met de nummers 7, 8, 9** geldt dat deze aan een watergang zijn gelegen. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor de ligging aan deze watergang regels van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard van toepassing zijn, waaronder regels voor het gebruik, het beheer en onderhoud van de oever. De watergang is eigendom van de Gemeente. Voor het gebruik van de watergang (in, op, boven en/of onder) is schriftelijke toestemming van de Gemeente nodig. De Gemeente kan aan een schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden.
 - c. Voor de **kavels met de nummers 2, 4, 6 en 9** geldt dat er een watergang op het perceel is gelegen. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor het gebruik, beheer en onderhoud regels van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard van toepassing zijn, waaronder regels voor het gebruik, het beheer en onderhoud van de oever en watergang.
11. Voor wat betreft Perceel B geldt het volgende:
 - a. Ten aanzien van het onverdeeld gelijk aandeel in de mandelige onroerende zaak (B) wordt bepaald dat deze weg dient ter ontsluiting van de woningen van kavelnummers [●], [●], [●] en [●].
 - b. De weg zal door de gemeente worden aangelegd (exclusief verlichting) en zal door de Koper c.q. zijn rechtsopvolger in stand gehouden en onderhouden dienen te worden. De weg zal door de gemeente in definitieve vorm worden aangelegd, nadat alle kavelnummers zoals hiervoor onder sub a bedoeld zijn bebouwd.
 - c. De weg heeft een openbaar karakter en zal als dusdanig in stand worden gehouden.
 - d. Deelgenoten dienen zelf de verlichting aan te leggen die voldoet aan de eisen die zijn opgenomen in het inrichtingsplan.
 - e. Koper is als deelgenoot gebonden aan de regeling van mandeligheid,
 - b. Regeling mandeligheid
 - i. Het aandeel in de mandelige zaak is een van zijn erf afhankelijk recht.
 - ii. Een aandeel kan ook niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.

- iii. Geen van de deelgenoten kan verdeling van de mandelige zaak vorderen.
- iv. De mandelige zaak wordt gebruikt als weg.
- v. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten, iedere voor een gelijk deel.
- vi. Tot andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding/derdenbeding

1. Partijen komen overeen dat de artikelen 3 lid 1 en 2 van deze Overeenkomst als kettingbeding/derdenbeding gelden, zoals bedoeld in artikel 2.14 van de AVV202
2. Partijen komen overeen dat de artikelen 3 lid 1 en 2 van deze Overeenkomst als kwalitatieve verplichting gelden, zoals bedoeld in artikel 2.15 van de AVV2021.

Artikel 7 Opzegging in het kader van de Wet Bibob

1. Op grond van de Beleidsregel Bibob Zoetermeer of de opvolger hiervan, kan de Gemeente vóór dan wel na de het sluiten van de Overeenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer (hierna: het 'College') kan besluiten tot ontbinding van de Overeenkomst indien de in lid 1 van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven.
3. Er is sprake van de in lid b van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding en opzegging op gronden als vermeld in artikel 9, derde lid, sub a of b en/of artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob.
4. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Koper het verstrekte dan wel het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (als bedoeld in artikel 30 van de Wet Bibob) weigert binnen [●] na verstrekking [●] (volledig) te beantwoorden.
5. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Koper nalaat de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

6. In het geval deze Overeenkomst wordt ontbonden op basis van hetgeen in dit artikel is bepaald, zal de Gemeente de eventueel door de Koper gestelde zekerheid retourneren. De Gemeente is in geen geval enige rente verschuldigd aan de Koper. Voor het overige hebben Partijen na ontbinding over en weer niets meer van elkaar te vorderen en is de Gemeente vrij om met betrekking tot het Verkochte met derden overeenkomsten aan te gaan.
7. Ontbinding van de Overeenkomst op basis van dit artikel kan niet door de Gemeente worden ingeroepen nadat de akte van levering is gepasseerd. Deze ontbindende voorwaarden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na het passeren van de akte van levering.

Artikel 8 Totstandkomingsvereiste

Deze Overeenkomst komt pas tot stand indien namens het College wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst namens de Gemeente en Koper ondertekend is. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.

Artikel 9 Financieringsvoorbehoud

1. Koper is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden indien hij uiterlijk 20 (twintig) werkdagen na de datum van ondertekening door de gemeente geen hypothecaire lening heeft kunnen verkrijgen, uitsluitend strekkend ter financiering van de betaling van de in artikel 2 vermelde koopsom en onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities.
2. Indien koper een beroep op deze ontbindende voorwaarde wenst te doen, dient hij deze ontbindende voorwaarde schriftelijk in te roepen, zulks zodanig dat de gemeente dit beroep uiterlijk 7 (zeven) werkdagen na het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn ontvangt. Het beroep op deze ontbindende voorwaarde dient goed gedocumenteerd te geschieden.
3. Het door koper niet voldoen aan de in lid 2 vermelde voorwaarden of aan één daarvan brengt mee dat een dergelijk beroep op de ontbindende voorwaarde als niet rechtsgeldig wordt beschouwd.
4. Partijen hebben in deze regeling verdisconteerd dat koper de optieperiode die per [●] 2023 inging, in redelijkheid (mede) ter verkrijging van de betreffende financiering heeft kunnen en/of moeten benutten.

Slotbepalingen

1. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

2. Bij deze Overeenkomst zijn de volgende bijlage(n) opgenomen:

Bijlage 1: Verkooptekening met bladnummer [●] d.d. [●];

Bijlage 2: Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2021 (AVV 2021);

De bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met, hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Overeenkomst.

[ondertekening volgt op volgende pagina]

Dit concept is bestemd voor discussiedoeleinden. Aan dit concept kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Alle communicatie over dit concept vindt plaats onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

.....
de teammanager van de afdeling Grondzaken
de heer mr. J.C. van der Meer
datum:

.....
naam:
datum:

.....
naam:
datum:

CONCEPT